

УДК 67.3

Г.И.БОНДАРЕНКО

Харьковское бюро технической инвентаризации

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Рассматриваются методические основы нового раздела экономической науки — экономики недвижимости. Показана актуальность для современного развития экономики Украины исследований в области недвижимости и разработки проблем повышения эффективности ее использования в рыночных условиях.

Система отношений, которые возникают при проведении операций с недвижимым имуществом, составляет основу экономики недвижимости.

Экономика недвижимости изучает теорию и практику осуществления операций с недвижимостью, а также организацию и функционирование хозяйственного механизма в этой области деятельности.

Экономика недвижимости имеет следующую структуру:

- 1) это совокупность производственных отношений, возникающих при операциях с недвижимостью;
- 2) это рациональное использование недвижимости как финансового актива;
- 3) это наука, изучающая отраслевые аспекты экономических (производственных) отношений.

Участок территории с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водой и другими минеральными и растительными ресурсами), а также зданиями и сооружениями называется недвижимостью (недвижимым имуществом).

Операции с недвижимостью осуществляются на рынке недвижимости, который является одним из секторов финансового рынка. Следовательно, недвижимость выступает финансовым активом и формой вложения капитала.

Недвижимость включает следующие группы финансовых активов: земельные участки; недра; замкнутые водные объекты; нежилые помещения; производственные сооружения и передаточные устройства предприятий; здания и сооружения; участки лесного фонда; воздушные, морские суда и суда внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие регистрации.

Наиболее характерным объектом недвижимости выступает земельный участок, который является объектом права собственности. Границы его определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, которые выдаются собствен-

нику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству. Собственник земельного участка может использовать все, что находится над и под поверхностью этого участка по своему усмотрению, если иное не предусмотрено законодательством. Он может продавать земельный участок, дарить его, отдавать в залог, сдавать в аренду, а также распоряжаться им другими способами.

Согласно условиям соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требованиям о назначении земельного участка собственник может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на участке другим лицам.

Продаже не подлежат незастроенные земельные участки, находящиеся в государственной (коммунальной) собственности, а именно: участки сельскохозяйственного назначения, лесного и вывозного фонда, особо охраняемых земель; зараженные опасными веществами и подвергшиеся биогенному заражению; общего пользования: улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, сады, водоемы, пляжи и др.; расположенные в морских, речных и воздушных портах или отведенные для их перспективного развития.

Наибольший удельный вес хозяйственных операций на рынке недвижимости занимает жилищное строительство. Жилое помещение — это помещение, которое предназначено для проживания граждан и отвечает установленным санитарным, градостроительным и техническим требованиям. К жилым помещениям относятся: жилые дома, квартиры в многоквартирных жилых домах, жилые комнаты и/или иные помещения, предназначенные для проживания.

В жилых домах нельзя осуществлять промышленное производство. Собственник может размещать в доме учреждения, организации, предприятия, но при условии перевода этого помещения в нежилое. Такой перевод производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Приобретение нежилых помещений в собственность, т.е. их приватизация законодательно установлена целым рядом нормативных актов. В них определяются субъекты, которые имеют право на приватизацию недвижимости; порядок продажи и определения цены объектов; основания отказа в продаже недвижимости. При этом необходимо подать заявку на приватизацию недвижимости, составить план приватизации и др.

Иногда действия продавца не согласуются с законодательством и приводят к нарушению имущественных прав и законных интересов покупателей. В этом случае покупатель через арбитражный суд может

обязать продавца заключить договор купли-продажи нежилого помещения.

При приватизации предприятие рассматривается как имущественный комплекс и признается недвижимостью, куда входят все виды имущества, необходимые для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование и пр.

Все объекты недвижимости подлежат государственной регистрации. Наряду с этим возможно осуществление специальной регистрации или учета отдельных видов недвижимого имущества.

Орган, который осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан выдать документы о зарегистрированном праве или сделке либо сделать надписи на документе, представленном для регистрации. Кроме этого орган регистрации обязан предоставить информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. Информация предоставляется в любой орган, осуществляющий регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации.

Отказ в государственной регистрации права на недвижимость или сделки с ней может быть обжалован в суде.

Процесс регистрации состоит из трех этапов:

- формирование объекта недвижимости;
- присвоение кадастрового номера;
- выдача свидетельства о собственности.

Формирование объекта недвижимости начинается после подачи заявления на оформление права на объект. Этот процесс подразумевает придание объекту технических, экономических и юридических характеристик, которые позволяют однозначно выделить этот объект из всех других.

Основой формирования земельного участка являются соответствующие топографические и геодезические работы, кадастровый план. Процесс формирования иных связанных с землей объектов недвижимости (здания, сооружения, квартиры) осуществляют проектные инвентаризационные бюро, которые изготавливают земельные паспорта, поэтажные планы.

Формирование объекта недвижимости заканчивается составлением кадастрового дела на каждый объект и присвоением кадастрового номера, т.е. происходит собственно регистрация. После этого оформляется и выдается собственнику, пользователю или арендатору свидетельство о собственности.

Переход права собственности на недвижимость к покупателю недвижимости может осуществляться по договору продажи, в котором

должна быть предусмотрена цена этого имущества. Одновременно покупателю передается право на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Изложенные выше положения о недвижимости отражены в различных нормативных документах и законодательных актах. Очевидно, что сейчас настало время, когда Фонду госимущества и Министерству экономики Украины следует издать документ, который, базируясь на действующих законах, детально регламентировал бы все вопросы хозяйственного использования недвижимости, в частности находящейся в коммунальной собственности. Это придало бы новый импульс оживлению экономики Украины.

Получено 02.10.2001

УДК 330.322:001.895

В.В.ЖУКОВ

Харківський державний економічний університет

ІННОВАЦІЙНА СПРЯМОВАНІСТЬ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ: СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Аналізуються стан і проблеми інноваційної діяльності в Україні. Розглядаються основні напрямки, що сприяють залученню інвестиційних засобів для проведення інноваційної діяльності в базових галузях економіки.

Ефективна діяльність промислового підприємства в умовах ринкової економіки забезпечується багатьма зовнішніми й внутрішніми факторами, кожний з яких тим чи іншим способом зв'язаний з необхідністю постійного впровадження інновацій. Тому для вирішення цілого ряду завдань інвестування важливим є розгляд стану і перспектив розвитку інноваційної діяльності підприємств. Насамперед слід зазначити, що відсутність постійного фінансування, недосконалість законодавчої бази, непослідовність проведення ринкових реформ призводять до зменшення кількості підприємств, які ведуть інноваційну діяльність. Так, за період з 1997 до 2000 рр. кількість підприємств, що виконують інноваційну діяльність, скоротилася на 10%. Позитивним моментом тут є збільшення числа підприємств, які проводили інноваційну діяльність у 2000 р. порівняно з 1999 р., але цей показник нижчий, ніж у 1997 і 1998 роках.

Більш повно характеризують інноваційну діяльність в Україні такі цифри. За період з 1995 по 2000 рр. значно скоротилася кількість [1-4]:

комплексно механізованих і автоматизованих цехів, дільниць, виробництв – на 40%;